

Roman Habjanič, univ.dipl.inž.gozd.
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo
Konjiška c. 10, 2317 Oplotnica
GSM: 041/597-099

IZVEDENSKO MNENJE

O VREDNOSTI GOZDA KATASTRSKA OBČINA: ČREŠNJEVEC (751) ID znak za gozdno parcelo: 751_669-0 in 751_670-0

Zemljiškoknjižni podatki

Parc. številka	Boni-teta	Površ. (m ²)	Namenska raba gozd (m ²)	Rast. koef. gozda	Odpr-tost
669	31	26.742	26.742	11	100
670	37	25.485	25.485	11	100
		52.227	52.227		

Podatki o lastništvu na gozdni parceli 669 in 670, k.o. Črešnjevec (751), redni izpis iz ZK dne 06.09.2021

	Naziv	Naslov	Delež
1.	Uroš PAHIČ	Črešnjevec 109, 2310 Slovenska Bistrica	1/1
2.	Branko PAHIČ *	Črešnjevec 123, 2310 Slovenska Bistrica	0

*Na podlagi Notarskega zapisa Izročilne pogodbe z dne 26.06.2015, Opr. št. SV-572/15 se vknjiži stvarno breme preužitka, izgovorjenega pod »petič« Notarskega zapisa za stranko v postopku pod štev. 2 Branko Pahič

Izvršilna zadeva upnika, štev. VL 11290/2021: ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d., Miklošičeva c. 19, Ljubljana, proti

dolžnikoma: 1. Uroš **PAHIČ**, Črešnjevec 109, 2310 Slovenska Bistrica;
2. Branko **PAHIČ**, Črešnjevec 123, 2310 Slovenska Bistrica

Naročnik : **OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI**,
Kolodvorska c. 10, 2310 Slovenska Bistrica

Mnenje izdelal : **Roman HABJANIČ, univ.dipl.inž.gozd.**

1. UVOD

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici me je s sklepom po okrajni sodnici po okrajni sodnici Nataliji HORVAT-MEDVED, v izvršilni zadevi št. VL 11290/2021, imenovalo za izvedenca gozdarske stroke-sodnega cenilca s področja gozdarstva.

S sklepom z dne 16.08.2021 so mi bile naložene naslednje naloge:

1. oceniti tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve, ki imajo status gozdnih parcel po namenski rabi in so v lasti dolžnika Uroša PAHIČ, do celote;
2. ali bi bilo možno s prodajo nepremičnin po delih ali po skupinah delov doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo;
3. izdelati pisno izvedensko mnenje v roku 30 dni od prejema sklepa in ga predložiti nazivnemu sodišču v enem izvodu.

2. TERENSKI OGLED

Dne 30.08.2021 je bil opravljen podroben terenski ogled gozdnih parcel s ciljem, da se ugotovi dejansko stanje gozda na parcelah, določi lesna zaloga, opredeli kvalitetna struktura (sortimentacija) drevja, da se določijo vhodi za izračun normativov gozdnih del in opredelijo pravilna sredstva za izvek oz. odvoz posekanega lesa iz gozda. Zaradi obhoda parcel in izmere drevja po metodi Bitterlich je terenski ogled trajal dve uri.

Ugotovitve terenskega ogleda so pokazale, da je parcela 669 po namenski rabi gozd in tudi v naravi je porasla z gozdnim drevjem. Parcela 670 je po namenski rabi gozd, po dejanski rabi pa je to kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov, katerega delež je 97 %. Ostalo je javna občinska cestna infrastruktura. Na severni strani parcele 670, na meji s parcelo 684/4 raste 32 dreves akacije, povprečnega prsnega premera 20 do 25 cm.

Ker je parcela 670 po namenski rabi gozd, jo bom ocenil na osnovi podatkov o gozdu za parcelo 669. Na koncu so priložene fotografije s terenskega ogleda in ortofoto posnetek.

4. PODLAGE ZA CENITEV:

- enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov;
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- opisi sestojev za Gozdnogospodarsko enoto Slovenska Bistrica, odsek 22023B, krajevno ime Črešnjevce, mariborsko gozdnogospodarsko območje;
- terenski ogled dne 30. 08. 2021;
- odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu (Ur. List, št. 98/2010);
- ceniki gozdarskih del, ki jih uporabljajo gozd. izvajalska podjetja;
- cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporabljajo gozdarska izvajalska podjetja;
- za oceno tržne vrednosti gozdov je bila uporabljena metoda donosne vrednosti gozda;
- za določanje lesne zaloge je bila uporabljena vzorčna metoda Bitterlich;
- vsi pomožni izračuni so na voljo v arhivskem delu izvedenskega mnenja;
- podatki o parcelah (GURS, <http://prostor.gov.si>, pregledovalnik podatkov o gozdovih);

5. OPIS GOZDNIH PARCEL št. 669 in 670, obe k.o. Črešnjevce (751)

Ravna površina na nadmorski višini 250 m. Relief je gladek. Humidna klima, značilna za Panonsko gričevje na nadmorski višini do 250 m. Leži vzhodno od občinske ceste, odsek 440561.

Talna oblika je ravninski psevdoglej na glineni podlagi in so slabo propustna za vodo.

Parcela ima obliko bolj trapezaste oblike. Parcela je v celoti poraščena z gozdom na površini 26.742 m².

Gozd spada v rastiščno gojitveni razred (RGR) Dobovja na glineni podlagi.

Prevladujoča gozdna združba je Dobovje in dobrovo belogabrovje.

V preteklosti je bil dob izsekan, tako da sedaj prevladuje beli gaber s posameznimi hrasti-dobi.

V drevesnem sloju prevladuje gaber-90 % in hrast dob-10 %.

Zasnova sestoja je slabše kvalitete in vrzelaste rasti. Po kvaliteti so v gozdu ostala še samo drva kot sortiment.

Parcela je za potrebe spravila lesa dovolj odprta s pravilnimi potmi. Spravilna pot poteka po obstoječi vlaki v razdalji 450 m ravno do občinske ceste 440561.

Parcela 670 po namenski rabi gozd ni porasla z gozdnim drevjem, zato uporabim podatke za parcelo 669.

5. IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI

5.1 Parcela 669, k.o. Črešnjevce

Sestojni vhodi za izračun vrednosti parcele 669

- drev. vrste (%): hrast dob-10, beli gaber-90;
- lesna zaloga na ha: 250 m³ (bruto) listavcev, skupaj 250 m³;
- neto lesna zaloga na ha: 220 m³ (neto) listavcev, skupaj 220 m³;
- neto prirastek na ha: 6,6 m³ listavcev;
- razdalja zbiranja 20 m;
- traktorsko spravilo 450 m ravno;
- sečnja 14,0 m³ / 8 ur
- spravilo 35 m³ / 8 ur
- dnina za sečnjo je 156,48 €
- dnina za traktorsko spravilo je 270,93 €
- ocenjena sortimentacija za listavce je: 0 % hlodovine, 0 % tehnični les, 100 % drva.

Izračun čistega donosa

Osnova za izračun prometne vrednosti gozdov je čisti donos, ki ga daje sestoj vsako leto. Najprej je treba izračunati čisti donos, ki ga dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejemo proizvodne stroške.

Osnova za izračun letnega čistega donosa je letni neto prirastek 6,6 m³ / ha.

Ker gre v obravnavanem primeru za ugotavljanje tržne vrednosti za gozdove, ki dajejo trajne letne donose, se na osnovi zgoraj citirane metodologije za izračun vrednosti gozdov uporablja formula:

$V = R(u) / 0,0p$ (V =vrednost gozda, $R(u)$ =vrednost čistega donosa, p =odstotek realne rasti gozda 3%)

Za odstotek realne rasti gozda je upoštevana 3% obrestna mera. Za sredstva, naložena v gozdove velja, da dajejo obresti v višini letnega čistega donosa iz gozda, kar je višina prirastka.

Pri izračunu vrednosti je uporabljen cenik gozdnih lesnih sortimentov in cenik dela, ki ga uporabljajo gozdarska podjetja. Za cene dela so upoštevane kalkulativne osnove za gospodarsko leto 2021.

Stroški gozdne proizvodnje - € / m³

Vrsta dela	Norma v m ³	Norma ur/ m ³	Dnina v €	Skupaj €/m ³
Sečnja	14	0,57	156,48	11,2
Spravilo	35	0,23	270,93	7,7
Stroški				18,9

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na kam. cesti. - € / m³

Iglavci					Listavci			
Sortiment	%	m3	€/ m3	vredn	%	m3	€/ m3	vredn
hlodi	0	0,0		0	0	0,0	90	0
teh. les	0	0,0		0	0	0,0	60	0
cel. les, drva	0	0,0		0	100	6,6	50	330
skup	0	0,0		0	100	6,6		330

Iglavci € / m3	0,0	Listavci € / m3	50,0
		Prodajna cena € / m3	50,0

Čisti donos iglavci € / m3	0,0	Čisti donos listavci €/m3	31,1
----------------------------	-----	---------------------------	------

Čisti donos gozda na hektar

	€/ m3	m3/ha	skupaj	
iglavci	0,0	0,0	0,0	
listavci	31,1	6,6	205,1	
Skupaj	31,1	6,6	205,1	€/ha

0,68

Izračun vrednosti gozdne parcel št. 669 in 670, k.o. Črešnjevce (751)

A	Parcelna številka	669	670
B	Površina parcele v m ²	26.742	25.485
C	Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	50,0	50,0
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	18,9	18,9
D	Vrednost čistega donosa v EUR/ ha	205,14	205,14
E	Realna rast	0,03	0,03
F	Vrednost parcele v EUR/ m²: = D/E/10.000	0,68	0,68
G	Vrednost parcele v EUR = B * F	18.184,56	17.329,80

Ocenjena vrednost parcele št. 669, k.o. 751-Črešnjevce za površino gozda 26.742 m²

je 18.184,56 €

(z besedo: osemnajst tisoč sto štiriinosemdeset € in 56/100)

Ocenjena vrednost parcele št. 670, k.o. 751-Črešnjevce za površino gozda 25.485 m²

je 17.329,80 €

(z besedo: sedemnajst tisoč tristo devetindvajset € in 80/100)

Vrednost parcel 669 in 670 po lastniških deležih

Naziv	Naslov	Delež	Vrednost
Uroš PAHIČ	Črešnjevec 109, 2310 Slovenska Bistrica	1/1	35.514,36

Ocenjena vrednost parcel št. 669 in 670, k.o. 751-Črešnjevec, na kateri ima lastniški delež dolžnik Uroš PAHIČ DO CELOTE znaša:

35.514,36 €

(z besedo: petintrideset tisoč petsto štirinajst € in 36/100)

Na vprašanje sodišča ALI BI BILO MOŽNO S PRODAJO NEPREMIČNIN PO DELIH ALI PO SKUPINAH DELOV DOSEČI VIŠJO CENO ALI HITREJŠE POPLAČILO dajem naslednji odgovor:

Dolžnik je na parcelah 669 in 670 lastnik do celote. Parcela 669 je dokaj homogena in nima delov, ki bi po kvaliteti izstopali. Prodaja po delih pa ni možna, ker Zakon o gozdovih (Ur. list RS, 110/2007) v 47. členu (šesta alinea) določa, da gozdne parcele, ki je manjša od 5 ha, ni možno deliti.

Parcelo lahko proda kot celoto

Parcela leži znotraj večjega kompleksa gozdov, tako da njune vrednosti tudi zaradi lege in terena ni mogoče povečati s spremembo namembnosti gozdnega zemljišča

Parcelo 670 pa lahko lastnik proda kot kmetijsko zemljišče in iztrži več kot za gozdno. To pa potegne za seboj spremembo namembnosti zemljišča iz gozdnega v kmetijsko.

Izjava izvedenca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da so v zapisniku prikazani podatki in informacije, preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, meritve, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom, ki jih vsebujejo **Slovenski poslovni standardi 2**;
- za vsa pojasnila v zvezi s cenitvijo se lahko lastnik gozdnega zemljišča direktno obrača na avtorja cenilnega zapisnika.

Oplotnica: 20.09.2021



Roman Habjanič

[Handwritten signature]

Podrobni podatki o parceli	
Katastrska občina 751 Številka parcele 669	
Površina parcele (m2)	26.742
Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
gozdna zemljišča	100
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gozdna zemljišča	26.742
Bonitetne točke	31
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	26.742
Rastiščni koeficient gozda	11
odprtost gozda	100

Katastrska občina 751 Številka parcele 670	
Površina parcele (m2)	25.485
Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	96,9
javna občinska cestna infrastruktura	2,1
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov javna občinska cestna infrastruktura	1
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
gozdna zemljišča	25.485
Bonitetne točke	37
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	24.950



Ortofoto posnetek parcel 669 in 670, k.o. Črešnjevce



Parcela 669, pogled proti severu.



Parcela 669, pogled proti jugu, v smeri spravlne poti.



Na severni strani parcele 670, na meji s parcelo 684/4 raste 32 dreves akacije, povprečnega prsnega premera 15 do 25 cm.